



छत्तीसगढ़ राजपत्र

(असाधारण) प्राधिकार से प्रकाशित

क्रमांक 502]

नवा रायपुर, मंगलवार, दिनांक 24 जून 2025 — आषाढ 3, शक 1947

आवास एवं पर्यावरण विभाग

मंत्रालय, महानदी भवन, नवा रायपुर अटल नगर

नवा रायपुर अटल नगर, दिनांक 24 जून 2025

सूचना

क्रमांक एफ 07-23/2023/32.— छत्तीसगढ़ किफायती जन आवास नियम 2025 का निम्नलिखित प्रारूप, जिसे राज्य सरकार, छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्र. 23 सन् 1973) की धारा 85 की उप-धारा (1) सहपठित धारा 24 की उप-धारा (3) द्वारा प्रदत्त शक्तियों को प्रयोग में लाते हुए बनाना प्रस्तावित करती है, उक्त अधिनियम की धारा 85 की उप-धारा (1) के अधीन अपेक्षित किये गये अनुसार, उन समस्त व्यक्तियों, जिनके कि इससे प्रभावित होने की संभावना है, की जानकारी के लिये एतद्वारा प्रकाशित किया जाता है तथा एतद्वारा सूचित किया जाता है कि उक्त प्रारूप पर इस अधिसूचना के राजपत्र में प्रकाशन की तारीख से तीस दिवस के अवसान के पश्चात् विचार किया जायेगा।

कोई आपत्ति या सुझाव, जो उक्त प्रारूप के संबंध में किसी व्यक्ति से विनिर्दिष्ट कालावधि के पूर्व, सचिव, आवास एवं पर्यावरण विभाग, छत्तीसगढ़ शासन, कक्ष क्रमांक एस-2-23, महानदी भवन, मंत्रालय, नवा रायपुर अटल नगर के कार्यालय में, कार्यालयीन समय में प्राप्त हो, पर छत्तीसगढ़ शासन द्वारा विचार किया जायेगा।

प्रारूप

अध्याय—1

प्रारंभिक

1. संक्षिप्त नाम, विस्तार तथा प्रारम्भ :—

- (1) ये नियम छत्तीसगढ़ किफायती जन आवास नियम 2025 कहलायेंगे।
- (2) इसका विस्तार संपूर्ण छत्तीसगढ़ राज्य में होगा।
- (3) ये राजपत्र में इनके प्रकाशन की तारीख से प्रवृत्त होंगे।

2. परिभाषाएँ :—

- (i) “अधिनियम” से अभिप्रेत है छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973);
- (ii) “नियम” से अभिप्रेत है छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) के तहत निर्मित कोई नियम;
- (iii) “शासन” से अभिप्रेत है छत्तीसगढ़ राज्य शासन
- (iv) “संचालक” से अभिप्रेत है, राज्य सरकार द्वारा नियुक्त किया गया नगर तथा ग्राम निवेश का संचालक;
- (v) “किफायती आवास” इन नियमों के प्रयोजन हेतु किफायती आवास से अभिप्रेत ऐसी आवासीय इकाईयों से है जिनमें भूखण्ड का क्षेत्रफल अधिकतम 150 वर्गमीटर एवं प्रति प्रकोष्ठ इकाई का क्षेत्रफल अधिकतम 90 वर्गमीटर है।
- (vi) “संयुक्त आवेदक” से अभिप्रेत है, भू-स्वामि एवं कालोनाइजर जिनके मध्य में रजिस्टर्ड संयुक्त विकास अनुबंध/समझौता (Registered Joint Development Agreement) हुआ हो,
- (vii) “कालोनी” से अभिप्रेत है, ऐसा क्षेत्र जो विद्यमान भूखण्डों से इस प्रकार विभाजित हो कि मूलभूत सेवाएँ जैसे कि सड़क, पानी, बिजली, जल-मलनिकारी इत्यादि निवासियों को उपलब्ध कराती हो तथा इसमें समूह आवास एवं संयुक्त आवास के अंतर्गत निर्माण सम्मिलित है,

परंतु ऐसे भूखण्ड जो परिवार के सदस्यों ने आपस में बांटा हो, इस परिभाषा के अंतर्गत नहीं आएंगे, तथापि, सामूहिक आवास तथा संयुक्त आवास इसमें सम्मिलित होंगे।

स्पष्टीकरण — परिवार से अभिप्रेत है, ऐसा परिवार जैसा कि छत्तीसगढ़ भू-राजस्व संहिता, 1959 में परिवार के रूप में परिभाषित है;

(viii) “कालोनाइजर” से अभिप्रेत है छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) के अधीन गठित विकास प्राधिकरण, रजिस्ट्रार, फर्म्स एण्ड सोसायटी या रजिस्ट्रार सहकारी सोसाइटी द्वारा रजिस्ट्रीकृत कोई सोसायटी या सहकारी सोसाइटी या कोई

अन्य रजिस्ट्रीकृत संस्था जिसमें सम्मिलित है कोई ऐसा व्यक्ति या संस्था जो कृषि भूमि सहित किसी अन्य भूमि को भूखण्डों या समूह आवास (ग्रुप हाउसिंग) में विभाजित करने के प्रयोजन के लिए उस क्षेत्र का विकास करते हुए कालोनी की स्थापना का काम हाथ में लेने का आशय रखता है और ऐसे भूखण्डों पर आवासीय या गैर आवासीय या संयुक्त आवासीय संनिर्माण कर बसने की वांछा रखने वाले व्यक्तियों को अंतरित करने का आशय रखता है और जो छत्तीसगढ़ (कालोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 2013 अथवा छत्तीसगढ़ ग्राम पंचायत (कालोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 1999 के अधीन सक्षम प्राधिकारी द्वारा (कालोनाइजर) के रूप में रजिस्ट्रीकृत है;

(ix) इसके अतिरिक्त अन्य कोई शब्द का अभिप्रेत वही होगा जो यथा परिभाषित अधिनियम एवं नियम में परिभाषित किया गया हो।

3. **नियमों का लागू होना** :— ये नियम,

- (1) यथास्थिति, धारा 4, 13 एवं 64 के अधीन गठित प्रादेशिक क्षेत्रों या निवेश क्षेत्रों एवं विशेष क्षेत्र में क्रमशः लागू होंगे।
- (2) नवा रायपुर अटल नगर विशेष क्षेत्र में लागू नहीं होंगे।

अध्याय—2

आवेदन एवं योजना हेतु विकास नियमन

4. **आवेदन** :— इन नियमों के अंतर्गत,

- (1) किफायती आवास योजना के अनुमोदन हेतु प्ररूप—एक में विहित प्ररूप एवं शुल्क के साथ आवेदन प्रस्तुत किया जा सकेगा।
- (2) किफायती आवास योजना हेतु एकल अथवा संयुक्त आवेदकों द्वारा आवेदन प्रस्तुत किया जा सकेगा।

5. **किफायती आवास योजना हेतु विकास नियमन** :—

क्रं.	विवरण	मापदण्ड
1.	आवासीय भूखण्डीय अथवा भूखण्डीय सहप्रकोष्ठ	भूखण्डीय विकास हेतु क्षेत्रफल 02 एकड़ से 10 एकड़ भूखण्डीय सह प्रकोष्ठ विकास हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल 3.25 एकड़ (न्यूनतम 1.25 एकड़ प्रकोष्ठ विकास हेतु निर्गमित)
2.	मुख्य मार्ग एवं आंतरिक मार्गों की चौड़ाई	पहुंच मार्ग की चौड़ाई — न्यूनतम 9 मीटर आंतरिक मार्ग की चौड़ाई — न्यूनतम 6 मीटर होगी। पहुंच मार्ग से जोड़े जाने वाली एक आंतरिक मार्ग की चौड़ाई न्यूनतम 09 मीटर होगी एवं यह 9 मीटर चौड़ी सड़क सार्वजनिक उपयोग के लिए उपलब्ध कराना आवश्यक होगा।
3.	घनत्व	25 से 45 (इकाई प्रति एकड़)
4.	सामुदायिक खुला स्थान	शुद्ध योजना क्षेत्र का न्यूनतम 05 प्रतिशत नोट :— कोई भी सामुदायिक खुला स्थान 250 वर्गमीटर से कम नहीं होगा।
5.	एमेनिटीज — कम्युनिटी हांल/कलब हाउस इत्यादि।	शुद्ध योजना क्षेत्र का न्यूनतम 02 प्रतिशत
6.	व्यावसायिक क्षेत्र का प्रतिशत	शुद्ध योजना क्षेत्र का अधिकतम 03 प्रतिशत
7.	भू उपयोग	आवासीय एवं कृषि यदि योजना कृषि भू-उपयोग में प्रस्तावित की जाती है, तो — टीप (1) — योजना हेतु प्रस्तावित स्थल के 1 किलोमीटर की परिधि के अंतर्गत संबंधित क्षेत्र की विकास योजना अनुसार प्रस्तावित अथवा वर्तमान 18 मीटर चौड़ा मार्ग विद्यमान हो। टीप (2) — छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश नियम, 2020 के नियम-16 में निर्धारित शुल्क देय होंगे एवं केवल इन नियमों के अंतर्गत प्रस्तावित योजना हेतु स्वतः कृषि से आवासीय भू-उपयोग हेतु उपांतरण माना जावेगा।

आवासीय भूखण्डों के लिए विशेषीकृत प्रावधान :—

1.	भूखण्ड का आकार	अधिकतम 150 वर्गमीटर
2.	एफ.ए.आर.	कृषि क्षेत्र में अधिकतम 1.5 अन्य क्षेत्र में प्रभावशील विकास योजना अनुसार मान्य होगा।
3.	भवन की ऊँचाई	अधिकतम 9 मीटर (स्टील, मस्टी एवं पैरापेट वॉल को छोड़कर)
4.	अधिकतम तलों की संख्या	G+2

आवासीय प्रकोष्ठ भवनों के लिए विशेषीकृत प्रावधान :-	
1.	प्रति प्रकोष्ठ ईकाई का आकार
2.	भूखण्ड के सम्मुख विद्यमान मुख्य मार्ग की चौड़ाई
3.	भवन की अधिकतम ऊंचाई
4.	अधिकतम तलों की संख्या
5.	एफ.ए.आर.
6.	ग्राउण्ड कवरेज

शेष प्रावधान छत्तीसगढ़ भूमि नियम, 1984 अनुसार लागू होंगे।

अध्याय-3 प्रक्रिया

6. अनुमति की प्रक्रिया :-

- (1) नियम 4 के अंतर्गत आवेदन प्राप्त होने पर संचालक द्वारा अधिनियम एवं नियम के प्रावधानों के अध्याधीन रहते हुए लिखित आदेश द्वारा—
 - (क) बिना शर्त के अनुज्ञा दे सकेगा;
 - (ख) ऐसी शर्तों, जैसी आवश्यक समझी जाये, अध्यधीन रहते हुए सशर्त अनुज्ञा दे सकेगा;
 - (ग) अनुज्ञा देने से इंकार कर सकेगा।
- (2) नियम 4 के अंतर्गत प्राप्त आवेदनों के संबंध में क्रमशः अधिनियम की धारा 16, 30, 30-क, 31, 32 और 33 के अधीन भू-उपयोग तब्दीली, अनुज्ञा का दिया जाना, अनुज्ञा में संशोधन, अपील, पुनरीक्षण तथा अनुज्ञा के व्यपगत के प्रावधान यथोचित परिवर्तन सहित लागू होंगे।
- (3) कॉलोनाइजर को इन नियमों के अंतर्गत समस्त आवश्यक अनुमतियाँ प्राप्त करने के पश्चात् भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 तथा छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 का पालन करना अनिवार्य होगा।

अध्याय-4 व्यावृत्ति

7. इन नियमों के अंतर्गत किफायती आवास योजना के अनुमोदन हेतु सक्षम प्राधिकारी, संचालक नगर तथा ग्राम निवेश होंगे। संचालक द्वारा उपरोक्त शक्तियों का प्रत्यायोजन अधिनियम के प्रावधानानुसार उसके अधिनस्थ अधिकारियों को किया जा सकेगा।
8. संचालक, कॉलोनी के पर्याप्त अद्योसंरचना सेवाओं का प्रावधान सुनिश्चित करने तथा इन नियमों के प्रभावी कार्यान्वयन के लिए, जैसा आवश्यक समझे, इन नियमों के अंतर्गत कोई अन्य शर्त लगा सकता है, उपनियम बना सकता है तथा प्ररूप/अनुबंध प्रकाशित कर सकता है।
9. इन नियमों के प्रावधानों के क्रियान्वयन में यदि कोई कठिनाई आती है, तो राज्य शासन ऐसा आदेश, जो अधिनियम के प्रावधानों से असंगत न हो, जारी कर कठिनाई को दूर कर सकेगा।
10. इन नियमों के उपबंध तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य नियमों (छत्तीसगढ़ भूमि विकास नियम, 1984 एवं छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम नियम, 2020) में अंतर्विष्ट किसी असंगत बात के होते हुए भी प्रभावी होंगे।
11. इन नियमों के अधीन सदभावनापूर्वक की गई या किए जाने के लिए आशयित किसी बात के लिए समुचित सरकार के किसी अधिकारी या कर्मचारियों के विरुद्ध कोई वाद, अभियोजन या अन्य विधिक कार्यवाहियां नहीं होंगी।

प्ररूप-एक
(नियम 4 देखिये)

छत्तीसगढ़ किफायती जन आवास नियम 2025 के अधीन अनुज्ञा हेतु आवेदन पत्र का प्ररूप
प्रेषक

प्रति,

संचालक
नगर तथा ग्राम निवेश, छत्तीसगढ़।
महोदय,

मैं/हम नीचे वर्णित भूमि के विकास को हाथ में लेने/कार्यान्वित करने की अनुज्ञा के लिए आवेदन करता हूँ/करते हैं :-

(क) भूमि का वर्णन (उन मार्गों के जिन पर/जिसमें कुछ फासले पर, उस सम्पत्ति का छोर है, नाम तथा सीमाएं बतलाते हुए स्थिति) :

(ख) अनुज्ञा हेतु आवेदित भूमि का विवरण :-

(I) जिला	:	.....
(II) तहसील	:	.....
(III) ग्राम	:	.....
(IV) प.ह.नं.	:	.....
(V) खसरा नंबर	:	.....
(VI) कुल रक्का	:	.....
(VII) भू-उपयोग	:	.....

(ग) भू-स्वामी (यों) का विवरण :-

(I) भू-स्वामी (यों) का नाम	:	.....
(II) डाक का पता	:	.....
(III) ई-मेल का पता	:	.....
(IV) दूरभाष नंबर	:	.....
(V) मोबाइल नंबर	:	.....

2. मैं/हम एतद द्वारा, निम्नलिखित दस्तावेज तीन प्रतियों में संलग्न करता हूँ/करते हैं, अर्थात् –

(एक) भूमि का वर्णन (उन मार्गों के, जिन पर/जिसमें कुछ फासले पर उस सम्पत्ति के छोर हो, नाम तथा सीमाएं बतलाते हुए स्थिति)।

(दो) प्रश्नगत भूमि का क्रमांक दर्शा ते हुए खसरा योजना और भूमि की बाहरी सीमा से 200 मीटर के भीतर पड़ने वाले निकटवर्ती खसरा, आवेदित भूमि खसरा मानचित्र में 'लाल' रंग से दर्शाई गई है।

(तीन) प्रश्नगत भूमि, मुख्य पहुँच मार्ग, महत्वपूर्ण सार्व जनिक भवनों के जैसे चिकित्सालाय, विद्यालय या सिनेमा, पेट्रोल पम्प तथा भूमि के इर्दगिर्द वर्तमान उपयोगों को उपदर्शि त करते हुए रेखांक।

(चार) भूमि का वर्तमान उपयोग (आवासीय), वाणिज्यिक औद्योगिक/लोक प्रयोजन/खुले स्थान/रिक्त भूमि के रूप में है।

(पांच) 1:500 / 1:1000 के मान से एक सर्वेक्षण रेखांक दिया जायेगा। रेखांक प्रश्नगत भूमि की सीमाएं प्राकृतिक विशिष्टताएं, जैसे नाला, जलाशय, वृक्ष ढलान समौच्च रे खांक 5 अथवा 10 के अन्तर से 200 मीटर तक की दूरी तक भूकम्प की समीपस्थ भूमि से होकर जाने वाली उच्च वोल्टता लाईन (हाई टेंशन लाईन) मार्ग अधिकार दर्शाने वाले विद्यमान मार्ग तथा रेलवे लाई ने उनके विशेष विवरण तथा सीमाओं सहित विद्युत तथा दूरभाष खंभों की स्थिति और अन्य ऐसी समस्त बातें, जिनका कि समीपस्थ क्षेत्रों से समन्वय किये जाने की आवश्यकता हो, दर्शायेगा।

(छ) प्रश्नगत भूमि के संबंध में समस्त विकास प्रस्थापनाओं को दर्शाते हुए एक रिपोर्ट।

(सात) उपयोगी कार्यों तथा सेवाओं जैसे जल प्रदाय, जल निकास और विद्युत प्रदाय और मलाशय (सेप्टिक टैंक) के ब्यौरे दर्शाते हुए रेखांक में दर्शा ते उपबन्ध किया गया है और उसके साथ मोरी के बीच में जल के निवर्तन को भी दर्शाया गया है।

(आठ) वस्तु विद् सम्बन्धी अन्य ब्यौरे।

(नौ) प्रस्तावित विकास कार्य का प्रकार अर्थात् आवास विषयक, वाणिज्यिक या औद्योगिक उपदशित करने वाली एक टिप्पणी।

3. रेखांक(रजिस्ट्रीकृत योजनानुसार वास्तु विद्/सर्वेक्षक का नाम) द्वारा तैयार किये गये हैं। रजिस्ट्रीकरण क्रमांकपता

4. मैंने भूमि विकास नियम, 1984 के नियम-21 अनुसार आवेदन शुल्क, अनुज्ञा शुल्क एवं कृषि भू-उपयोग होने की स्थिति में नगर तथा ग्राम निवेश नियम, 2020 के नियम-16 में निर्धारित लेव्ही कर मुख्य शीर्ष -0217 नगरी विकास योजना नगर तथा ग्राम निवेश में इलेक्ट्रॉनिक पद्धति (ऑनलाईन) से जमा कर दी है।

भवदीय

आवेदक के हस्ताक्षर

पता.....

प्रस्तुति—दो
 (नियम 6 देखिये)
छत्तीसगढ़ किफायती जन आवास नियम 2025 के अधीन अनुज्ञा दिये जाने हेतु प्रस्तुति

क्रमांक.....
 प्रति,
 श्री

दिनांक.....

विषय—विकास के लिए अनुज्ञा हेतु आवेदन पत्र ।

संदर्भ— आपका आवेदन पत्र क्रमांक..... दिनांक.....

संदर्भित आपके आवेदन पत्र में यथावर्णित विकास कार्यों को कार्यान्वित करते हुए आपको एतद्वारा, छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्र. 23 सन् 1973) की धारा 30 की उप-धारा (3) के अधीन अनुज्ञा निम्नलिखित शर्तों के अध्यधीन रहते हुए, दी जाती है, अर्थात् –

(1)
 (2)

संचालक
 नगर तथा ग्राम निवेश विभाग,
 छत्तीसगढ़ रायपुर

प्रस्तुति—तीन

(नियम 6 देखिये)

**छत्तीसगढ़ किफायती जन आवास नियम 2025 के अधीन अनुज्ञा दिये जाने से इन्कार किये जाने हेतु
 प्रस्तुति**

क्रमांक.....

दिनांक.....

प्रति,
 श्री

विषय—विकास के लिए अनुज्ञा हेतु आवेदन पत्र ।

संदर्भ— आपका आवेदन पत्र क्रमांक..... दिनांक.....

आपको एतद्वारा, सूचित किया जाता है कि संदर्भ अंतर्गत आपके आवेदन पत्र, यथा—वर्णित विकास कार्य कार्यान्वित करने की अनुमति देने से छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्र. 23 सन् 1973) की धारा 30 एवं नियम 6 के उपनियम (1) के खण्ड (ग) के अधीन नीचे दिये गये आधारों पर इन्कार किया जाता है—

(1)
 (2)

संचालक
 नगर तथा ग्राम निवेश विभाग,
 छत्तीसगढ़ रायपुर

छत्तीसगढ़ के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,
 देवेन्द्र भारद्वाज, विशेष सचिव